

intervento

VARIANTE
PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
EDILIZIA AMBIENTALE
DELL'AREA EX "ZANETTI S.p.a."



Comune
di Verona

committente

Scuderlando 2001 S.r.l.

via Turbina, 156 - 37139 Verona
p.IVA 03086350232

consulenti

progettisti e dir. lavori

proprietà



37135 Verona - via dell'esperanto, 1/c
tel. 045/8203255 r.a. - fax 045/8212723
E-mail: info@beforeproject.it

geom. Daniele Previti

Leg. Rapp. Moreno Nicolis



studio tecnico

danti paolo
architetto

37135 Verona - via dell'esperanto, 1/d
tel. 045/508988 r.a. - fax 045/8207826
c.f. p.iva 0225543 023 9

arch. Paolo Danti

elaborato

Relazione illustrativa

classifica

.....

esecutore

scala

.....

formato

A4

ultima revisione

16-05-2013

elab. n.

09b

data

07-05-2012

elab. n.

09

diritti di proprietà, diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti

PIRU area "ex Zanetti"
via dell'Esperanto/via Spallanzani

proprietà: **Soc. Scuderlando 2001 Srl**

(09b_140219)

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATA ALLA VARIANTE DI PROPOSTA DI PROGRAMMA
INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTALE.**

PREMESSE

01. Il Comune di Verona ha adottato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 50 in data 28.02.2005, presentato dall'allora intestatario "Edilrosa srl", in data 29.07.2004 PG n. 101262 il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia Ambientale denominato "n.25 – Edilrosa ex Zanetti angelo"
02. La Commissione Edilizia del Comune di Verona, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in data 15.02.2005, recepite dalla delibera di Giunta Comunale n. 47/2005
03. Con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 20.06.2006, è stato approvato il programma integrato, ed è stata trasmessa nota all'ufficio della Regione Veneto il 26.09.06 prot 392472/57.00
04. La Giunta Regionale Veneto nell'Allegato 1 alla **Dgr 61 del 16.01.2007** (argomento 644 deel 13.12.2006) approva con prescrizioni.
05. A seguito delle osservazioni presentate dalla ditta proponente in **data 21.11.2011 al n. 284245** e parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale, si è elaborato la Variante al Piano Integrato, di seguito illustrata.

TUTTO CIO' PREMESSO

La società Scuderlando 2001 srl , è l'attuale proprietaria del complesso immobiliare tra le vie Pasteur Esperanto e Spallanzani , proponente la variante al PIRU denominato "n°25 – ex Zanetti Spa.

I nuovi dati volumetrici, inseriti nel repertorio normativo, sono i seguenti:

	PIRU approvato mc	in VARIANTE mc
Volume Residenziale	14.337,19	14.337,19
Volume Commerciale	6.887,60	6.800,00
Volume Direzionale	3.941,19	3.700,00

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'Area in oggetto dell'intervento, è situata in Borgo Roma, Verona Sud, fra le Vie Spallanzani, lato Est, Via dell'Esperanto, lato Ovest e Via Pasteur, lato Sud; distinta nel vecchio PRG come Zona 18 "Zone industriali attuali", mentre nel nuovo P.I. l'aea è indicata come PIRU approvato,

L'estensione fondiaria dell'area del comparto è di mq 10.307, di cui mq 4900 circa, edificati con strutture per funzionalità di carattere industriale. Per tali fabbricati è prevista la totale demolizione.

Sull'area in questione non grava alcun vincolo di carattere ambientale o paesaggistico.

IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

01. SISTEMA INSEDIATIVO

Il progetto, ponendosi l'obiettivo di urbanizzare l'area d'ambito con un nuovo intervento, prevede nel dettaglio:

- a. la realizzazione un edificio a destinazione commerciale privo di scantinato, localizzato nella parte più a sud del comparto, ad un solo piano, avente una SUL di mq 1.641,00, per una superficie coperta complessiva di mq 1.752,00 ed una di altezza netta di ml 4,14, per il calcolo del volume, e ml 6,65 di altezza massima, per un volume complessivo massimo di mc 6.800,00.
- b. Due costruzioni in linea, nella parte a Nord, normalmente parallele alla principale via dell'Esperanto ed alla più interna via Spallanzani, a destinazione residenziale per un massimo di mc 14.337,19 per un sviluppo di SUL di mq 4.644,52; con il piano terra a destinazione direzionale per un massimo di mc 3.700 per un sviluppo di SUL di mq 1.345,45.

Questi edifici, a quattro piani fuori terra, prevedono:

- al piano terra, nella superficie di sedime del fabbricato comprensivamente a due appendici fuori sedime, ad uso direzionale;
- al piano terra, vengono altresì previsti tre attraversamenti pedonali ad uso pubblico che metteranno in diretta comunicazione via dell'Esperanto con via Spallanzani. In corrispondenza delle zone di attraversamento orizzontale, saranno collocati i collegamenti verticali: vani scala e ascensori.
- Le residenze disposte sui rimanenti tre piani, saranno di diverse tipologie a due e tre locali più servizi, con doppio affaccio Est Ovest.
Nel fabbricato fronte via dell'Esperanto saranno ricavati alloggi di carattere ERP per una SUL complessiva pari al 30% della SUL residenziale, non inferiore a mq 1.403,55.
- Nella parte interrata, di mq 2293 circa, compreso lo scivolo di accesso, si realizzeranno dei garage a soddisfacimento dello standard edilizio, in conformità alla Legge 122/89.

- c. Nelle aree scoperte perimetrali ai fabbricati residenziali e direzionale, saranno ricavate le aree a verde piantumate, prive di recinzioni, da destinarsi all'utilizzo pubblico.
- d. I parcheggi paralleli alla viabilità, nella fascia più esterna, saranno pavimentati con grigliati a verde per consentire il naturale drenaggio delle acque meteoriche. Le aree scoperte tra i fabbricati saranno a verde non permeabili essendo sulla parte edilizia interrata.
- e. L'area scoperta, a fronte ovest dell'edificio commerciale, sarà destinata parte a parcheggio di uso pubblico e parte a parcheggio dedicato all'attività da insediare. Gli stalli saranno per quanto più possibile pavimentati con grigliati a verde, per consentire il naturale drenaggio delle acque meteoriche. Perimetralmente è prevista una fascia a verde alberata di mitigazione come meglio indicato nell'elaborato grafico.

02. SISTEMA URBANISTICO

Gli standard urbanisti, calcolati secondo la tabella allegata, verranno soddisfatti come segue:

Secondo Norma

02.1 STANDARD PRIMARI PER DESTINAZIONE **RESIDENZIALE**

Verde pubblico attrezzato	mq	764,80
Parcheggi pubblici	mq	334,60
Urbanizzazione secondaria convertita in verde	mq	1.816,40
Totale	mq	2.915,80

02.2 STANDARD PER DESTINAZIONE **DIREZIONALE**

Urbanizzazione primaria	mq	672.725
Urbanizzazione secondaria	mq	672.725
Totale	mq	1 345.45

02.3 STANDARD PER DESTINAZIONE **COMMERCIALE**

Urbanizzazione primaria	mq	820,50
Urbanizzazione secondaria	mq	820,50
Totale	mq	1.641,00
Totale direzionale commerciale	mq	2.986,45

RIEPILOGO

parcheggi	mq	1.827,825
verde	mq	4.074,425

TOTALE GENERALE STANDARD mq 5.902,25

02.4 DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

02.5 RESIDENZIALE

CESSIONE DI AREE AL COMUNE	Aree per allargamento stradale	mq	238
	Area per cabina elettrica	mq	65
	Totale cessione	mq	303,00
	Urbanizzazione secondaria convertita in verde	mq	1.488,00
VINCOLO D'USO PUBBLICO	Parcheggi	mq	1.829,00
	Verde (a standard)	mq	1.488,00
	totale	mq	3.317,00
	Percorsi pubblici (non a standard)	mq	132,00
SUPERFICIE PRIVATA	Sagoma limite	mq	4.460,00
	Parcheggio a raso	mq	2.095,00
	Totale (privato)	mq	6.555,00

Pertanto viene richiesta la monetizzazione delle aree di urbanizzazione in difetto, pari a complessivi mq 2.585,25. (5.902,25-3.317,00)

Rimane da rilevare che l'area di sedime dell'attuale cabina elettrica, che andrà demolita, è di proprietà di Agsm, e che parte di tale area dovrà essere impiegata per la realizzazione del nuovo marciapiede di via Spallanzani.

Pertanto, per tale area di complessivi mq 11.00, si rimanda all'accordo fra AGSM e Amministrazione Comunale.

BENEFICI A FAVORE DEL COMUNE

I benefici derivanti dal presente PIRUEA, riguardano:

01. la riqualificazione del "**piazzale Sforzi**" nel quartiere Sacra Famiglia in Borgo Roma, secondo le mutate esigenze della Circoscrizione 5°, e non più la sistemazione del piazzale antistante la Parrocchia di San Giacomo. L'ammontare di tale contributo rimane invariato e pari ad **€ 684.230,00.=**
02. la realizzazione di una quota non inferiore al 30% della SUL dei fabbricati residenziali come ERP.

Verona 16.05.2013

(09b_140219)